

CONSEJERÍA DE INFRAESTRUCTURAS, TRANSPORTE Y VIVIENDA

ACUERDO de 29 de mayo de 2025, de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, de aprobación definitiva de la modificación puntual n.º 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Serrejón consistente en el cambio de las condiciones particulares de las zonas de edificación "6. Institucional" y "1. Vivienda" para facilitar la implantación de nuevos equipamientos dentro del suelo urbano. (2025AC0071)

La Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en adelante CUOTEX, en sesión celebrada el 29/05/2025, adoptó el siguiente acuerdo sobre el asunto epigrafiado:

I. Antecedentes.

El asunto de referencia se aprobó inicialmente en sesión del Pleno municipal de 19/12/2024 y, una vez sometido a información pública mediante publicación en el Diario Oficial de Extremadura de 29/01/2025 y en sede electrónica, sin haberse presentado alegaciones según certificado de la Secretaría municipal, se aprobó provisionalmente el 10/04/2025.

La Dirección General de Sostenibilidad comunicó el 16/11/2024 que el asunto no está sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, al no encontrarse en el ámbito de aplicación de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

El expediente contiene los informes favorables, condicionados y de no afectación a sus intereses de los órganos sectoriales afectados.

II. Competencia.

Serrejón no dispone de un plan general municipal adaptado a las determinaciones de la Ley 11/2018, de 21 de diciembre, de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura, en adelante LOTUS, por lo que es de aplicación el apartado 3.f) de su disposición transitoria segunda que, en la redacción dada por el Decreto-ley 2/2025, de 19 de mayo, de simplificación en materia de urbanismo para la agilización de la aprobación del planeamiento y su ejecución para el impulso a la promoción de vivienda y otras medidas urgentes en materia de energía y función pública, establece que le corresponde a la Comunidad Autónoma la aprobación definitiva de las modificaciones de la ordenación estructural del planeamiento general y las de carácter detallado al municipio. A estos efectos, se entenderá por determinaciones de ordenación estructural y detallada las relacionadas en el artículo 45 de la LOTUS. Cuando la modificación afecte a determinaciones de ordenación

estructural y detallada simultáneamente, la competencia para la aprobación definitiva será de la Comunidad Autónoma de Extremadura.

La propuesta que se tramita afecta de forma simultánea a la ordenación estructural y a la detallada del planeamiento urbanístico. Por un lado, como determinación de la ordenación estructural, se establecen nuevos usos compatibles en algunas normas zonales del casco urbano. Y por otro lado, como determinaciones de ordenación detallada, actualizan las condiciones edificatorias particulares para las edificaciones dotacionales.

De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2.h) del Decreto 50/2016, de 26 de abril, de atribuciones de los órganos urbanísticos y de ordenación del territorio, y de organización y funcionamiento de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, corresponde el conocimiento del asunto a la CUOTEX, al objeto de resolver sobre su aprobación definitiva.

III. Procedimiento.

Serrejón tampoco dispone de un planeamiento municipal adaptado u homologado a la Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura, en adelante LSOTEX.

El Decreto-ley 2/2025 modificó diversos preceptos de la LOTUS, entre ellos el punto 3.b) de la disposición transitoria segunda, que contempla la posibilidad de modificar el planeamiento general y el planeamiento de desarrollo aprobado conforme al régimen jurídico anterior a la LSOTEX mientras no cuenten con plan general municipal, siempre que no suponga una quiebra del principio de igualdad en cuanto a derechos y deberes en la ejecución del planeamiento dentro del ámbito de referencia para el reparto de beneficios y cargas, resulte compatible con la ordenación estructural del planeamiento en vigor, sin perjuicio de que la modificación pueda requerir ajustes en la ordenación estructural, y no impida el cumplimiento de los objetivos del planeamiento en vigor.

El procedimiento para estas modificaciones será el previsto en esta LOTUS, si bien, en su tramitación no es exigible la distinción documental entre planeamiento municipal estructural y detallado, prevista en su artículo 46, pudiendo tramitarse como un único documento, que mantendrá su estructura propia, refundiendo el contenido de la modificación con el instrumento vigente, según la disposición transitoria segunda 3.e) de la LOTUS.

IV. Análisis.

1. La modificación puntual planteada pretende actualizar los parámetros de edificabilidad y superficie ocupada de la norma zonal de suelo urbano "Sección 6. Institucional" a los nue-

vos programas y necesidades de las edificaciones de carácter dotacional público. Además, se quiere incluir el uso "Otros establecimientos sanitarios" en el "Grupo I", permitiéndose, además, en la norma zonal "Sección 1. Vivienda. Epígrafe 2: Clave 2. Residencial en zonas de ensanche".

De la memoria se desprende que la finalidad de la propuesta es flexibilizar las condiciones de implantación de usos dotacionales en el casco urbano para facilitar la construcción de una residencia de mayores de iniciativa pública.

2. Aunque no se ha incorporado la memoria de participación prevista en el artículo 10.6 de la LOTUS con el contenido mínimo necesario para deducir el carácter viable de la misma, de forma posterior a su redacción se ha promovido la participación de la ciudadanía mediante el trámite de información pública, dando cumplimiento al principio general de que en el procedimiento de elaboración de la norma se garantice la participación.
3. La Dirección General de Sostenibilidad comunicó el 06/11/2024 que el asunto no está sometido al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, al no encontrarse sujeto al ámbito de aplicación de la Ley 16/2015, de 23 de abril, de protección ambiental de la Comunidad Autónoma de Extremadura. También señala que los terrenos afectados por la modificación puntual están en los espacios pertenecientes a Red Natura 2000, ZEPA "Monfragüe y Dehesas del Entorno" y ZEC "Monfragüe", si bien el Servicio de Conservación de la Naturaleza y Áreas Protegidas ha indicado que no es susceptible de afectar de forma apreciable a los lugares incluidos en la Red Natura 2000 siempre que se cumplan las medidas que señala en su informe de 31/10/2024.
4. El expediente contiene los informes favorables, condicionados y de no afectación a sus intereses de los órganos sectoriales afectados, sin que conste ninguna observación que impida continuar con la tramitación del expediente.
5. El municipio está incluido en el ámbito del Plan Territorial Campo Arañuelo, que zonifica los terrenos afectados por la modificación como "Paisaje de Ruedos", siendo la ordenación propuesta compatible con el Plan Territorial, según el informe del Servicio de Ordenación del Territorio de 20/05/2025.
6. Se ha seguido el procedimiento previsto en el artículo 49 la LOTUS para modificar las determinaciones de la ordenación estructural del planeamiento urbanístico, de acuerdo con el artículo 50.4 de la LOTUS, todo ello de acuerdo con lo señalado en su disposición transitoria segunda.
7. En cuanto al fondo, el alcance de la propuesta va dirigida a "incrementar nuevos espacios destinados a dotaciones públicas en suelo urbano", lo que exime al equipo redactor de in-

corporar al expediente administrativo del estudio de sostenibilidad urbana, debido a que la alteración de estas determinaciones urbanísticas concretas es susceptible de mejorar los estándares relativos a de dichas dotaciones públicas.

Así, sus determinaciones se han adaptado a la ordenación y previsiones del artículo 46 y siguientes de la LOTUS, conforme a los indicadores y estándares de sostenibilidad urbana establecidos en su artículo 12.

Por tanto, cabe concluir que la modificación se ha tramitado hasta la fecha conforme al procedimiento establecido en el artículo 49 de la LOTUS y cuenta con la documentación precisa para definir y justificar sus determinaciones teniendo en cuenta su objeto.

V. Acuerdo.

Estudiado el expediente de referencia, así como los informes emitidos por el personal adscrito a la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, debatido el asunto y con el fin de garantizar el control de la legalidad y el cumplimiento de los cometidos previstos en el artículo 70.3 del RGLOTUS.

En su virtud, esta Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, vistos los preceptos legales citados y demás de pertinente aplicación,

ACUERDA

1. Aprobar definitivamente el expediente epigrafiado.
2. Publicar este acuerdo en el Diario Oficial de Extremadura, en la sede electrónica y en el portal de transparencia de la Junta de Extremadura (artículo 69 del RGLOTUS).

Como anexo I al acuerdo se publicará la normativa urbanística afectada resultante de la aprobación de la presente modificación.

Por otro lado, y a los efectos previstos en el artículo 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, también se acompañará un anexo II contemplativo de un resumen ejecutivo, en el que, con la identificación de la empresa o técnico redactor del proyecto y su correspondiente cualificación empresarial o profesional, se recoja las características esenciales de la nueva ordenación, junto con un extracto explicativo de sus posibles aspectos ambientales.

Y como anexo III se publicará el certificado del responsable del Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura, en el que se hará constar la fecha y n.º de inscripción con la que se ha procedido al depósito previo del documento aprobado (artículo 57.6 de la LOTUS).

Contra este acuerdo, que tiene carácter normativo, no cabe recurso en vía administrativa de conformidad con el artículo 112.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y sólo podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de igual nombre del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su publicación, según los artículos 10, 14.1 y 46 de Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. Todo ello sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar, en su caso, cualquier otro recurso que estimen procedente.

Mérida, 19 de junio de 2025.

El Secretario de la Comisión de
Urbanismo y Ordenación del Territorio de
Extremadura,
FÉLIX JESÚS BARBANCHO ROMERO

V.º B.º
El Presidente de la Comisión de Urbanismo y
Ordenación del Territorio de Extremadura,
SATURNINO CORCHERO PÉREZ

ANEXO I

Como consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación arriba epigrafiada por Acuerdo de la Comisión de Urbanismo y Ordenación del Territorio de Extremadura de 29 de mayo de 2025, se modifican los artículos Art. 5.60, Art. 5.107, Art. 5.156, Art. 5.160 y Art. 5.161 de la normativa urbanística vigente, quedando como sigue:

Art. 5.60 Clasificación

1. A los efectos de las presentes Ordenanzas, se establece:

Grupo I. Hospitales, clínicas y sanatorios de medicina humana y otros establecimientos sanitarios (Clínicas veterinarias) correspondientes a las rúbricas 941 y 942 del CNAE.

Grupo II. Consultas de médicos sin régimen de internado.

Grupo III. Aquel uso que comprende las actividades destinadas a la asistencia y prestación de servicios médicos o quirúrgicos incluso aquellos más generales como residencias de personas mayores, centros geriátricos, de drogodependientes y de asistencia social en general.

Art. 5.107 Usos de la edificación

1. **Aparcamiento-cochera.**- Permitido en los grupos I y II.
2. **Vivienda.**- Permitida en los grupos I y II.
3. **Industria.**- Permitida la primera categoría en situaciones A y B. Si es en planta sótano, solo se permite el uso de almacén y aseos, y su acceso será a través del interior del local industrial situado en planta baja.
4. **Comercio.**- Permitidos los Grupos I, II En sótano, solo cuando a este se acceda a través del interior del local comercial situado en planta baja, y sólo para usos de almacén y aseos.
5. **Oficinas.**- Permitidos los Grupos I, II En sótano, solo para almacenes, aseos y archivos.
6. **Hostelería y Hoteles.**- Permitido en sus tres Grupos de edificio exclusivo o permitido en el grupo I en planta baja y sótano (en esta planta sólo para uso de almacén o aseos y siempre que su acceso sea a través del interior del local de planta baja). Permitido en el grupo II en planta baja así como en plantas primera y sótano (en esta planta solo para almacén o aseos y siempre que su acceso sea a través del local en planta baja. Permitido el grupo III en todas las plantas).
7. **Cultural, espectáculos y salas de reunión.**- Permitido en edificio exclusivo en los Grupos I y II. Permitido en el Grupo I solo en planta baja con acceso independiente del exterior y en planta primera con acceso a la misma a través del local principal de planta baja: en sótano, sólo para almacén y aseos con accesos desde el local de planta baja. Prohibido en todos los demás.
8. **Educativo.**- Permitido el Grupo I y II en plantas baja y planta primera.
9. **Sanitario.**- Se admiten los correspondientes a los Grupo II y III siempre que estos últimos tengan carácter público.
10. **Religioso.**- Permitido en sus dos grupos. Los locales de culto sólo en planta baja o edificio independiente, con accesos distintos de los de las viviendas.



11. **Deportivo.**- Permitido en sus dos grupos, en edificio de uso exclusivo.
Permitido en grupo I en planta baja y sótano para uso de almacén y aseos con acceso a través del local de planta baja.
12. **Agropecuario.**- Permitido el Grupo I, dentro de las limitaciones que otras ordenanzas municipales puedan imponer. Prohibido todos los demás.

Art. 5.156 Definición

1. Corresponde a la edificación destinada a un uso equipamental (Educativo, Asistencial, Recreativo y Cultural, Sanitario, Religioso, Administrativo y Deportivo), en edificación singular exenta o adosada a otras construcciones, destinadas al servicio de la ciudad.
2. Las condiciones edificatorias particulares de esta Norma Zonal, Sección 6.- Institucional, tendrán validez en suelos con otras normas zonales, siempre que se quiera implantar un edificio de Uso Equipamental y siempre que ese uso esté permitido por esa otra norma zonal.

Art. 5.160 Superficie de ocupación máxima

1. En el caso de rehabilitación de edificios existentes podrá conservarse el mismo coeficiente de ocupación. En el resto de los casos será del 50% de la superficie total, debiéndose destinar al menos el 30% de la superficie de la parcela a superficie ajardinada o espacios libres, excepto cuando se trate de equipamientos públicos, en cuyo caso la superficie de ocupación máxima es el 100 % de la superficie total.

Art. 5.161 Edificabilidad Máxima

1. En el caso de rehabilitación de edificios existentes, podrá conservarse la misma edificabilidad. En el resto de los casos será de 1 metros cuadrados / metro cuadrado sobre parcela neta, excepto cuando se trate de equipamientos públicos, en cuyo caso la edificabilidad máxima será de 2 metros cuadrados /metro cuadrado sobre parcela neta.

ANEXO II _ RESUMEN EJECUTIVO

1.- OBJETO.

La Modificación puntual nº 4 de Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Serrejón, Consiste en:

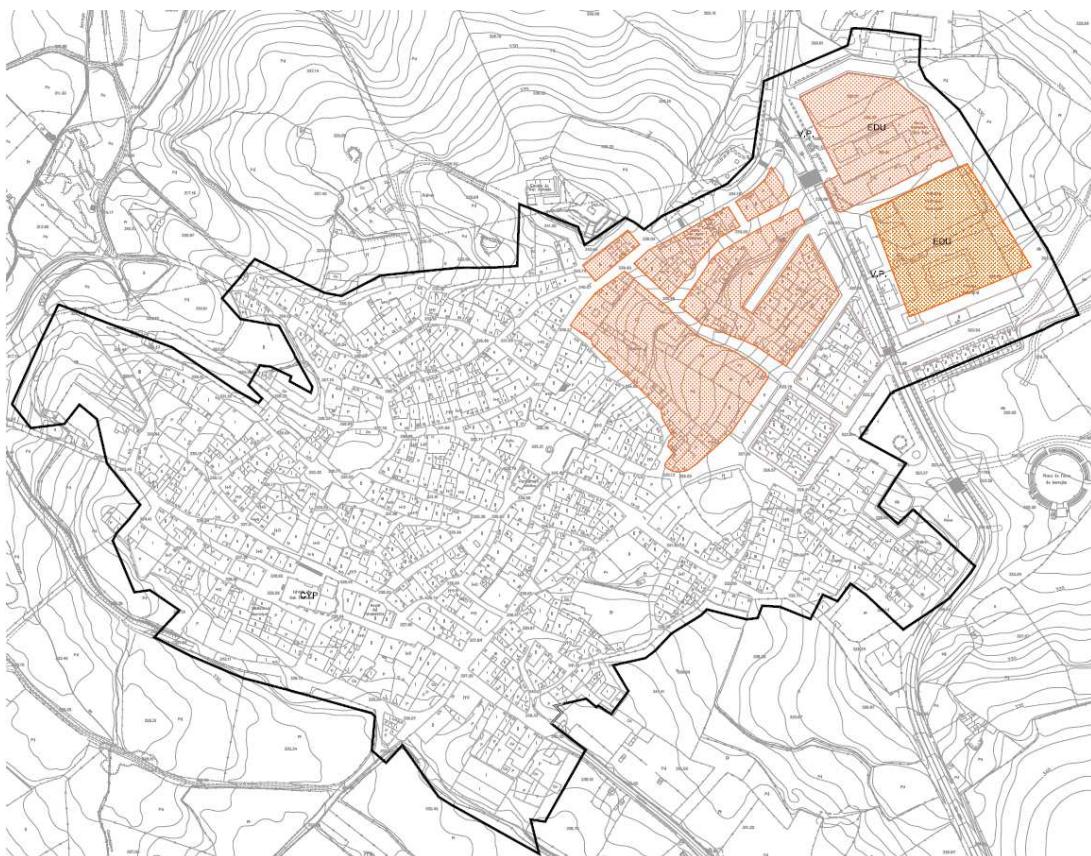
- 1.- La actualización de las condiciones edificatorias en la zona Sección 6.- Institucional
- 2.- Considerar de aplicación las condiciones edificatorias particulares de la sección 6 Institucional en otras Zonas de ordenanzas.
- 3.- Definir dentro del uso sanitario un Grupo III en el que se incluyan las residencias de mayores conforme al reglamento general de la ley actual.
- 3.- Ampliar en la zona de residencial ensanche el uso Sanitario Grupo III cuando tenga carácter público.

La redacción de la modificación puntual ha sido realizada por el Arquitecto D. José Luis Hernández De Castro.

Conforme a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. En su artículo 25.3 se redacta el presente resumen ejecutivo.

2.- ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL

Plano de situación de las manzanas afectadas por la modificación puntual correspondientes a la zona de ordenanzas de uso institucional y residencial ensanche



3.- OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL:

El municipio de Serrejón tiene la necesidad de realizar nuevos equipamientos públicos para atender sus necesidades actuales. El casco urbano se encuentra incluido enteramente en red natura 2000 y no se permite la ampliación de dicho casco urbano. Por tanto, mediante la modificación de las ordenanzas zonales, se quiere dar cabida a estos nuevos equipamientos dentro del suelo urbano existente.

Con la presente modificación puntual de las NN.SS. de Serrejón lo que se pretende es:

1.- La actualización de las condiciones edificatorias particulares de la Norma Zonal, Sección 6.- Institucional, a los nuevos programas de necesidades de las actuales edificaciones dotacionales.

2.- Poder utilizar las condiciones edificatorias particulares de esta Norma Zonal, Sección 6.- Institucional, en otras normas zonales, siempre que se quiera implantar un edificio de Uso Equipamental y siempre que ese uso esté permitido por esa norma zonal.

3.- Se define dentro del uso sanitario un nuevo grupo III que incluya los usos sanitario-asistenciales conforme a lo dispuesto en el Reglamento General de la Ley de ordenación territorial y urbanística sostenible de Extremadura.

3.- Ampliar el uso **Sanitario** en la “Norma Zonal, Sección 1.- Vivienda. Epígrafe 2:

Clave 2. Residencial en zonas de ensanche”, al **Grupo III**, para poder optar a residencias de mayores asistidas en esta norma zonal.

De esta forma podremos incluir edificaciones dotacionales, con las condiciones edificatorias particulares de la Norma Zonal 6 Institucional, en otras áreas urbanas con distintas normas zonales donde se permita el uso pretendido.

4.- ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN:

La modificación afecta a los artículos siguientes de la normativa:

Artículo 5.60

Artículo 5.107

Artículo 5.156

Artículo 5.160

Artículo 5.161

ANEXO III**REGISTRO ÚNICO DE URBANISMO Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE
EXTREMADURA (artículo 59 de la LOTUS)**

Sección 2.^a: R.^o de Instrumentos de Planeamiento Territorial y Urbanístico.

D. Ángel M.^a Pardo Prieto, Jefe del Servicio de Urbanismo de la Dirección General de Urbanismo, Ordenación del Territorio y Agenda Urbana, a la que se adscribe funcionalmente el Registro Único de Urbanismo y Ordenación del Territorio,

CERTIFICA:

Que con fecha 29/08/2025 y n.^º CC/046/2025, se ha procedido al depósito previo a la publicación del siguiente instrumento de planeamiento:

Descripción: Modificación puntual n.^º 4 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal consistente en el cambio de las condiciones particulares de las zonas de edificación "6. Institucional" y "1. Vivienda" para facilitar la implantación de nuevos equipamientos dentro del suelo urbano.

Municipio: Serrejón.

Aprobación definitiva: 29 de mayo de 2025.

Su inscripción no supone valoración alguna del procedimiento de aprobación y de la conformidad de su contenido con la legalidad de ordenación territorial y urbanística, se realiza sin perjuicio del deber de la Administración actuante a sujetar sus documentos a posteriores formalidades, y se practica únicamente a los efectos previstos en el artículo 57.6 y 59, 1 y 4 de la LOTUS y 71.2.a y 5 de su Reglamento (DOE 28-12-21).

Mérida, 29 de agosto de 2025.

• • •